



**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT 6 AYLIK  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

*SPKr.'nun Seri II – 14.1 Sayılı Tebliğine göre hazırlanmıştır*



## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kuruluna

### Giriş

1. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 8 Ağustos 2018 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

### Sonuç

3. Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

  
Salim Akyanık, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2018

## **İÇİNDEKİLER**

<b>I ŞİRKET PROFİLİ</b>	
-Sermaye ve Ortaklık Yapısı	3
-Yönetim Kurulu ve Komiteler	4-5
-Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	5
-Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması	6
-Kar Dağıtım Politikası	6-7
<b>II 1 OCAK 2018 - 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	7-9
<b>III ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER</b>	9
<b>IV YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE ÜYELERİN NİTELİKLERİ</b>	10-11
<b>V KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM</b>	11-14
<b>VI RİSK YÖNETİMİ</b>	14
<b>VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR</b>	14
<b>VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR</b>	15-22
-Şirket Ekspertiz Raporu Özetleri	
-Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına uyum	
<b>IX FİNANSAL TABLOLAR</b>	23-26
-Finansal Tablo ve Raporlara İlişkin Açıklamalar	
-Finansal Duruma İlişkin Yönetim Analizi ve Değerlendirmesi	
-Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	
-Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	

## I - ŞİRKET PROFİLİ

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 3 Eylül 1997 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkezi İstanbul'dadır. 1999 yılı Aralık ayında Şirket hisselerinin %49'u halka arz olunmuş olup hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. 30 Haziran 2018 itibarıyla Şirket'in hisselerinin %26,02'si halka açık durumdadır.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirket İstanbul Ticaret Siciline kayıtlı (Sicil No: 375952) olup, tescilli adresi aşağıdaki gibidir:

Nurol-Maslak Plaza, Büyükdere Caddesi No:255 Kat:3 Maslak, İstanbul.

Şirket'in internet sitesi adresi "www.nurolgyo.com.tr"dir.

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdadır.

Ortağın Adı, Soyadı Ünvanı	Sermaye Payı	Sermaye Oranı
	( TL )	( % )
Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş.	52.787.760	65,98
Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	6.387.900	7,98
Halka Açık Kısım	20.812.100	26,02
Diğer	12.240	0,02
<b>TOPLAM</b>	<b>80.000.000</b>	<b>100,00</b>

## Yönetim Kurulu ve Komiteler

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri 3 yıl süreyle görev yapmak üzere Ortaklar Genel Kurul toplantısında seçilir ve 5 üyeden oluşmaktadır.



**M. Oğuz ÇARMIKLI**  
Yönetim Kurulu Başkanı



**S. Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN**  
Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi



**Semih KAYAALP**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**Tarık ONGUN**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ**  
Yönetim Kurulu  
Bağımsız Üye



**Necdet GÜRBÜZTÜRK**  
Yönetim Kurulu  
Bağımsız Üye

ADI SOYADI	ÜNVANI	BAĞIMSIZLIK DURUMU
M. Oğuz Çarmıklı	Yönetim Kurulu Başkanı	
S. Ceyda Çarmıklı KILIÇASLAN	Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi	
Semih KAYAALP	Yönetim Kurulu Üyesi	
Tarık ONGUN	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız
Necdet GÜRBÜZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız

## KOMİTELER

### Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumu, bu ilkelerin Şirket'te uygulanmaması halinde nedenlerinin araştırılması ve iyileştirici önlemlerin alınması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermekte ve yardımcı olmaktadır. Komite, Şirket performansını artırıcı yöntem ve uygulamaların hayata geçirilmesinde, Şirket'in oluşturduğu veya oluşturacağı sistem ve süreçleri gözden geçirmekte, değerlendirmekte ve önerilerde bulunmaktadır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 2 üyeden oluşmaktadır.

- **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK**

### Denetimden Sorumlu Komite

Sermaye piyasası mevzuatında ve bu düzenlemede yer alan esaslara uygun olarak Şirket'in finansal ve operasyonel faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen görev yapmaktadır. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı; Şirket muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak olup, her türlü iç-dış veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur. Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komitesi 2 üyeden oluşmaktadır.

- **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK**

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmaktadır. Şirketin Risk limitlerinin belirlenmesi ve yenilenmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na görüş bildirmekte ve limitlere uyum konusunda gerekli incelemeleri gerçekleştirmektedir. Riskin belirlenmesi, tanımlanması, değerlendirilmesi ile yönetilmesi sürecine yönelik incelemelerde bulunmakta ve gerekli bildirimlerin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Komite, Yönetim Kuruluna her iki ayda bir durum değerlendirmesine ilişkin rapor vermektedir. Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 2 üyeden oluşmaktadır.

- **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ**
- **Necdet GÜRBÜZTÜRK**

### Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Yönetim Kurulu üyeleri ve İcra Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar ise ücret, prim, sağlık sigortası ve ulaşım gibi faydaları içermektedir. Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
<b>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</b>		
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	455.824	400.902
<b>Toplam</b>	<b>455.824</b>	<b>400.902</b>

## Şirket Yönetimi ve Organizasyon Şeması

Adı Soyadı	Unvanı
Nurdoğan TOPUZ	Genel Müdür
Arzu ÖZER	Proje Yönetim Direktörü
Sena ERSOY	Proje Geliştirme Direktörü
Serhat GÜNGÖR	Satış Direktörü
Ertuğrul SAYGILI	Varlık Yönetimi ve Satış Sonrası Hizmetler Direktörü
Kürşat Oğuzhan	Projeler Direktörü
Gönül NUHOĞLU	Mali ve İdari İşler Kıdemli Müdürü
Nadir Güneş YILDIZ	Yatırımcı İlişkileri Müdürü

### KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket'imizin kar dağıtımına ilişkin esaslar Esas Sözleşme'nin 28. ve 29. maddesinde düzenlenmiştir. Şirket kar dağıtımı ve yedek akçe ayrılması konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

#### Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

#### Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

#### İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

#### İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

## **KAR DAĞITIM POLİTİKASI (devamı)**

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne istinaden, yıllık karın ortaklara ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Şirket Esas Sözleşmesinin hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınamaz. Türk Ticaret Kanunu 512. maddesi hükmü saklıdır.

Nakit kar payı dağıtımı, en geç kar dağıtım kararının alındığı genel kurul toplantı tarihini izleyen ikinci ayın sonuna kadar yapılır. Kaydi pay şeklindeki kar payı dağıtımı ise yasal izinleri takiben gerçekleştirilir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince bağımsız yönetim kurulu üyelerine kar payı ödemesi yapılır. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kar dağıtım tekliflerinde, Pay sahiplerinin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmaması ve Şirketin karlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabılır karın en az Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca belirlenmiş asgari oranlarda nakit olarak veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması esaslarına dayalı bir kar dağıtım politikası benimsemiştir.

## **II - 1 OCAK 2018 – 30 HAZİRAN 2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE EKONOMİK GELİŞMELER**

### **İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri**

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri gereğince halka açılıp IMKB'ye kote olmuşlardır. GYO sektörünün, ülkemizde henüz yeni olmasına karşın, devletin sağladığı vergisel teşvikler sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişine neden olmuştur.

Bunu Türk halkının yatırım alışkanlıkları arasında gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olması da önemli ölçüde desteklemiştir. Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni kuruluş veya dönüşüm şeklinde GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

1999 yılı içerisinde halka açılan ve IMKB'ye kote olan şirketimiz, Portföyünü oluştururken gerek coğrafi, gerekse yapısal çeşitlilik kriterlerini göz önünde bulundururken, satılabilir ve kiralanabilir gayrimenkullere birlikte yatırım yapmayı da gözetmektedir. 1999 yılı içerisinde halka açılan ve IMKB'ye kote olan şirketimiz, portföyünü oluştururken gerek coğrafi, gerekse yapısal çeşitlilik kriterlerini göz önünde bulundururken, satılabilir ve kiralanabilir gayrimenkullere birlikte yatırım yapmayı da gözetmektedir.

### **Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu**

Şirket'imiz İstanbul ili Şişli İlçesi Çağlayan Bölgesindeki Nuro Tower Projesinde, İstanbul ili Bağcılar İlçesindeki Nuro Park projesinde ve İstanbul ili Şişli İlçesi Seyrantepe bölgesindeki Nuro Life projesinde satış pazarlama çalışmalarına devam etmektedir. Gelişmeler Kamuoyuyla paylaşılmaktadır. Şirket'imizin rapor döneminde yararlandığı veya süregelen bir teşvik bulunmamaktadır.

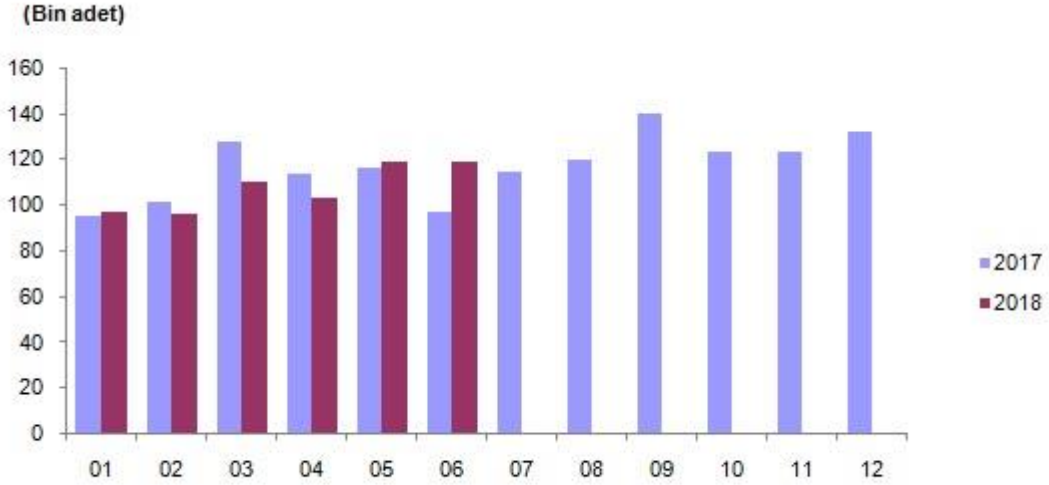


## TÜRKİYE EKONOMİSİ

### Türkiye’de 2018 Haziran ayında 119.413 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,4 oranında artarak 119.413 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 20.547 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 12.078 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 6.888 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Hakkari ve Ardahan, 39 konut ile Bayburt oldu.

### Konut satış sayıları, 2017-2018



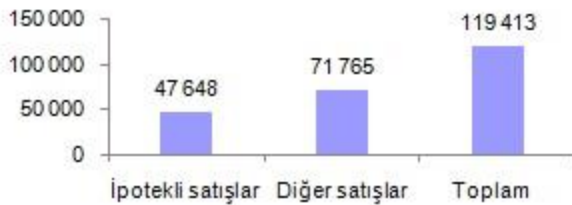
### İpotekli konut satışları 2018 Haziran ayında 47.648 olarak gerçekleşti

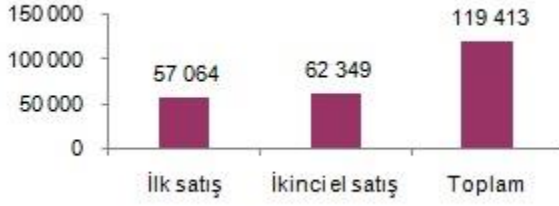
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %35,3 oranında artış göstererek 47.648 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %39,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.794 konut satışı ve %16,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %84,6 ile Hakkari oldu.

### Diğer satış türleri sonucunda 71.765 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %15,1 oranında artarak 71.765 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.753 konut satışı ve %17,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %62,1 oldu. Ankara 6.676 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 3.778 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 2 konut ile Hakkari oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Haziran 2018



**Satış durumuna göre konut satışı, Haziran 2018****Konut satışlarında 57.064 konut ilk defa satıldı**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %25,6 artarak 57.064 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,8 oldu. İlk satışlarda İstanbul 9.923 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 4.279 konut satışı ile Ankara ve 2.937 konut satışı ile İzmir izledi.

**İkinci el konut satışlarında 62.349 konut el değiştirdi**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %19,6 artış göstererek 62.349 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.624 konut satışı ve %17 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %51,7 oldu. Ankara 7.799 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3.951 konut satışı ile İzmir izledi.

**Yabancılar 2018 yılı Haziran ayında 2.060 konut satışı gerçekleştirdi**

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %7 artarak 2.060 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Haziran 2018'de ilk sırayı 764 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 525 konut satışı ile Antalya, 117 konut satışı ile Bursa, 83 konut satışı ile Ankara ve 74 konut satışı ile Yalova izledi.

**Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı**

Haziran ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 315 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 228 konut ile İran, 169 konut ile Rusya Federasyonu, 139 konut ile Afganistan ve 110 konut ile Suudi Arabistan izledi.

\*TÜİK (KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ BÜLTENİ)

**III - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER**

30 Haziran 2018 itibariyle şirketin piyasa değeri 306 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketin Borsa İstanbul Kurumsal ürünler pazarında işlem gördüğü hisse senedine ilişkin son 6 aylık performansına ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

**Performans**

	31.12.2017	30.06.2018	PERFORMANS
BIST 100 (XU100)	115.333	96.520	-% 16,3
BIST GYO (XGMYO)	44.138	35.329	-% 20,0
NUGYO	4,75	3,82	-%19,6

## **IV - YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN NİTELİKLERİ**

Şirketin Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılır. Yönetim kurulu üyeliğine prensip olarak, yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe ve geçmişe sahip olan kişiler aday gösterilir ve seçilir. Buna ilişkin genel esaslar şirket esas sözleşmesinde yer alır. Sermaye piyasası mevzuatı, sigortacılık mevzuatı, bankacılık mevzuatı, kara paranın aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis yahut zimmet, nitelikli zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolaylı iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları; resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya vergi kaçakçılığına teşebbüs ya da iştirak suçlarından dolayı hüküm giymiş olanlar yönetim kurulu üyesi olamaz.

### **YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE YÖNETİCİLERİN YETKİ VE SORUMLULUKLARI**

Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin yetki ve sorumlulukları, Şirket ana sözleşmesinin 11,12,13,15 ve 16. maddelerinde belirtilmiştir.

### **YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİ**

Şirket yönetim kurulu toplantılarının gündemi Şirketin Genel Müdürü'nün teklifi ve Yönetim Kurulu Üyelerinin onayı sonucunda belirlenir. Yönetim Kurulu bir takvim yılı içerisinde 4 (Dört) kez periyodik olarak toplanır. İhtiyaç halinde ilave toplantılar düzenlenir. Toplantılara çağrı, Yönetim Kurulu Üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimi Genel Müdürlük sekretaryası tarafından sağlanır. Toplantılarda farklı görüş açıklanması halinde konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri ile bağımsız üyelerin farklı görüş açıkladığı konulara ilişkin karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilir.

### **GENEL KURUL**

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, T.T.S.G.'de , MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ile [www.nurolgyo.com.tr](http://www.nurolgyo.com.tr) adresinde yer alan internet sitemizde Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce yapılmaktadır.

Nama yazılı pay sahiplerine yine aynı süre içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmesi şeklinde yapılmakta, pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen, gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Genel Kurul tarihinden en az 7 gün önce pay defterine kayıt yaptırması şartı aranmaktadır. Bağımsız Denetimden geçmiş mali tablolar, faaliyet raporu ve ekspertiz raporları ile Denetçi görüşü, Şirket genel merkezinde pay sahiplerinin görüşlerine sunulur. Genel Kurul Toplantısı MKK nezdinde Elektronik olarak da yayınlanarak önemli tutarda malvarlığı alımı, satımı kiralınması gibi konularda yetki Yönetim Kurulu'nundur. Bu konuda ana sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulumuzun 21.03.2018 tarihli 2018/7 sayılı kararıyla Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2017 yılına ait Olağan Genel Kurulu toplantısının aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 19.04.2018 Perşembe günü Saat 14:00'da Büyükdere Caddesi, No: 255, Nurol Plaza, Kat: 3. Maslak, Sarıyer/İstanbul adresinde gerçekleştirmiştir.

### **GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ**

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığı'na yetki verilmesi.
2. 2017 yılı hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi.
3. 2017 yılı hesap dönemine ait Bağımsız Denetçi Raporlarının okunması ve müzakeresi.
4. 2017 yılı hesap dönemine ait finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki.
5. 2017 yılı hesap dönemine ait net dağıtılabılır dönem karı bulunmaması dolayısıyla, Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımını yapılmamasına ilişkin önerisinin Genel Kurul'un onayına sunulması
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2017 yılı faaliyetlerinden dolayı ibra edilmesi.
7. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. ve 11. maddelerinin değişikliğinin görüşülüp karara bağlanması.

8. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi ve görev süresinin belirlenmesi.
9. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret ve/veya huzur hakkının belirlenmesi.
10. Yönetim Kurulu'nca 2018 yılı için yapılan Bağımsız Denetim Şirketi seçiminin onaylanması
11. 2017 yılı hesap dönemi içinde 3. kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotekler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
12. 2017 yılı hesap dönemi içinde yapılmış bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2018 yılı bağış ve yardımlar için üst sınırın belirlenmesi.
13. Yönetim Kurulu üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri gereğince izin verilmesi.
14. Dilek, temenniler ve kapanış.

## **YÖNETİM KURULUNDA OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI ve BAĞIMSIZLIĞI**

Şirket'in Yönetim Kurulunda Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Komiteler **Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ** (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Başkanlığı) ve **Necdet GÜRBÜZTÜRK**'den (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/Komite Üyelikleri) oluşmaktadır. Komite 2 ayda bir toplanmakta, gerekli olması halinde ilave toplantılar düzenlenmektedir.

## **YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR**

Yönetim Kurulu Üyelerinden Bağımsız Üye Necdet GÜRBÜZTÜRK ve Bağımsız Üye Mehmet Hilmi ÖZKAZANÇ'a aylık net 2.500 TL huzur hakkı ücreti ödenmektedir. Diğer üyelere herhangi bir ücret ödenmemektedir. Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine borç ya da kredi kullandırmamakta, veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemektedir.

## **V – KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ VE UYUM**

Nurul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2014 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından revize edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan prensipler, aşağıdaki bölümlerde detaylandırıldığı şekilde uygulanmaktadır. Uygulanamayan hususlarla ilgili açıklamalar varsa ilgili maddede sunulmuştur.

### **A- YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ**

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uyulması ve bu hakların kullanılmasının sağlanmasına yönelik olarak "Pay Sahipleriyle İlişkiler Birimi" oluşturulmuştur. Söz konusu birim, pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet gösterir; yönetim kuruluna raporlama yapar ve yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlar. Tebliğ'e göre, ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan yatırımcı ilişkileri bölümünün oluşturulması ve bu bölümün ortaklık genel müdürü veya genel müdür yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunması zorunludur.

Ayrıca Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı"na sahip olması, ortaklıkta tam zamanlı yönetici olarak çalışıyor olması ve kurumsal yönetim komitesi üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

Yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak, Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak, Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak, Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemektir.

Dönem içerisinde birime telefon ve e-posta yoluyla bilgi talebi başvuruları olmuş, Yönetilen sorular SPK mevzuatı çerçevesinde cevaplandırılmıştır. Çekinceler Şirket Üst Yönetimi ile hassasiyetle değerlendirilmiştir. Ayrıca 2017 yılı için Yatırımcı İlişkileri Faaliyetleri ile ilgili Yönetim Kurulu bilgilendirilerek ilgili sunum gerçekleştirilmiştir.

## Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı	Unvanı
Nadir Güneş YILDIZ (SPK İleri Düzey - Türev Araçlar Lisansı)	Yatırımcı İlişkileri Müdürü
Tuncay DURMUŞ	Yatırımcı İlişkileri Görevli Personel

### PAY SAHİPLERİNİN BİLGİ EDİNME HAKLARININ KULLANIMI

Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler pay sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Pay sahiplerinin haklarının korunması, doğru ve zamanında bilgi verilebilmesi amacıyla, pay sahiplerini, şirketi veya hisse senedi performansını doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyebilecek her türlü bilgi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası aracılığıyla, Kamuyu Aydınlatma Yükümlülükleri çerçevesinde duyurulur. Ana sözleşmede Özel Denetçi atanmasına ilişkin herhangi bir hüküm yer almamakta ve bu konuda Şirket'imizin yetkili organlarına herhangi bir talep bulunmamaktadır.

### OY HAKLARI ve AZINLIK HAKLARI

Şirket Ana Sözleşmesinin<sup>(1)</sup> 11. Maddesi uyarınca, A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyeleri, sadece A grubu hissedarların göstereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Şirketin Yönetim Kurulu 5 kişiden oluşmakta ve en az 2 üye, Şirketle doğrudan ya da dolaylı hiç bir ilişkisi bulunmayan bağımsız kişiler arasından seçilmektedir.

Mevzuat ve esas sözleşmede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere genel kurul toplantısında oylama açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır. Pay sahiplerinin talep etmesi halinde oylamanın şekli genel kurul tarafından belirlenmekte, oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmaktadır. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır. Esas Sözleşmede birikimli oy kullanma yöntemine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

### PAYLARIN DEVRİ

Esas sözleşmede pay devrini zorlaştırıcı herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

### B - KAMUYU AYDINLATMA ve ŞEFFAFLIK

#### ŞİRKET BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Şirket Kamuya açıklanacak bilgileri, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde kamunun kullanımına sunar. Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Şeffaflık ilkesine uygun olarak, uygulanan muhasebe politikaları ve faaliyet sonuçları gerçeğe uygun şekilde kamuya açıklanır.

Bununla ilgili yazılı bir Şirket Bilgilendirme Politikası olmamakla birlikte, Şirketin sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali bulunan gelişmeler mevzuat ile belirlenen süre içerisinde zaman geçirmeksizin kamuya duyurulur. Şirketin finansal durumunda ve/veya faaliyetlerinde önemli bir değişiklik olması halinde veya yakın bir gelecekte önemli bir değişikliğin ortaya çıkmasının beklendiği durumlarda, ilgili düzenlemelerde yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla, kamuoyu bilgilendirilir.

Şirketin kamuya yapmış olduğu açıklamalar ile ilgili olarak sonradan ortaya çıkan değişiklikler ve gelişmeler sürekli olarak güncellenerek kamuya duyurulur.

### ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından 2018 yılı 6 aylık faaliyet dönemi içerisinde SPK düzenlemeleri uyarınca ve zamanında KAP aracılığıyla (33) kez açıklama yapılmıştır. Yapılan açıklamalar ile ilgili Borsa İstanbul tarafından istenen ek açıklamalar da süresi içerisinde KAP'ta paylaşılmıştır.

### **ŞİRKET İNTERNET SİTESİ VE İÇERİĞİ**

Şirketin [www.nurologyo.com.tr](http://www.nurologyo.com.tr) adresli internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, değişikliklerin yayınlandığı ticaret sicili gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte şirket esas sözleşmesinin son hali, özel durum açıklamaları, yıllık faaliyet raporları, periyodik mali tablo ve raporlar, izahnameler ve halka arz sirküleri, genel kurul toplantılarının gündemleri, katılanlar cetvelleri ve toplantı tutanakları, vekaleten oy kullanma formu ve benzeri formlar, öncelikle yer alır.

### **İÇERİDEN ÖĞRENEBİLECEK DURUMDA OLAN KİŞİLERİN KAMUYA DUYURULMASI <sup>(2)</sup>**

İçeriden öğrenebilecek durumda olan kişi ve şirketlerle yapılmış olan anlaşmaların bilgilerin ticari ve haksız kazanç elde edilecek şekilde kullanılmasına yasak getiren hükümler içermesi nedeniyle, bu şartlardaki kişi ve kuruluş listesi hazırlanmış ve şirketin resmi web sitesinde duyurulmuş ve söz konusu kişilere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

#### **Adı Soyadı**

Mehmet Oğuz Çarmıklı

S.Ceyda Çarmıklı Kılıçaslan

Semih Kayaalp

Tarık Ongun

Mehmet Hilmi Özkazanç

Necdet Gürbüztürk

Ahmet Kerim Kemahlı

Nurdoğan Topuz

Gönül Nuhoglu

Nadir Güneş Yıldız

#### **Görevi**

Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi

CFO/Holding

Genel Müdür

Mali ve İdari İşler Kıdemli Müdürü

Yatırımcı İlişkileri Müdürü

### **C- MENFAAT SAHİPLERİ**

#### **MENFAAT SAHİPLERİNİN BİLGİLENDİRİLMESİ**

Şirket ile ilgili menfaat sahipleri kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenlenen toplantılarla yeterli derecede ve zamanında bilgilendirilmektedir.

#### **MENFAAT SAHİPLERİNİN YÖNETİME KATILIMI**

Menfaat sahiplerinin yönetime katılma çalışmaları için alt yapılar oluşturulmuştur. Şirket çalışanlarının öneri ve teklifleri yapılan toplantılar sonrasında yönetime sunulmakta, müşteri değerlendirme ve çekinceleri rapor edilerek ilgili birimlerin dikkatine sunulmaktadır.

### **İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI**

Şirket işe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer planlamaları yapılırken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesini benimsemiştir. Eğitim, terfi ettirme hususlarında çalışanlara eşit davranılır, çalışanların bilgi, beceri ve görgülerini arttırmalarına yönelik eğitim planları yapılır ve eğitim politikaları oluşturulur. Katılımcı bir yönetim ortamının oluşturulmasını teminen, şirketin finansal imkanları, ücret, kariyer, eğitim, sağlık gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alış verişinde bulunulur. Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir. Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenir ve çalışanlara duyurulur.

Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde verimliliğe ve diğer önemli görülen faktörlere dikkat edilir. Çalışanlar için güvenli çalışma ortam ve koşulları sağlanır ve bu ortam ve koşullar sürekli olarak iyileştirilir. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır.

### **MÜŞTERİ VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER HAKKINDA BİLGİLER**

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri alır. Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin talepleri süratle karşılanır ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşteriler bilgilendirilir. Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır. Standardın altında kalan mal ve hizmetler telafi ve tazmin edilir.

## **SOSYAL SORUMLULUK**

Şirket, sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı olur; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyar ve başarılı genç yeteneklerin iş hayatına adaptasyonu için staj programları düzenlenmektedir.

## **ŞİRKETLE MUAMELE YAPMA ve REKABET YASAĞI**

Şirket ana sözleşmesinin 16. maddesi hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Müdürler, Genel Kurul'dan izin almaksızın kendileri veya başkaları namına veya hesabına bizzat ya da dolaylı olarak Şirketle herhangi bir işlem yapamazlar.

## **ETİK KURALLAR**

Şirket'in bağlı olduğu Holding (Nurol Holding A.Ş.) çatısı altında düzenlenmiş olan ve yazılı hale getirilerek tüm çalışanlara dağıtılan Etik Kurallar, Şirket içerisinde de uygulanmaktadır. Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de çalışan tüm yarı ve tam zamanlı istihdam eden geçici personellerde dahil olmak üzere şirket etik kuralları'na uymakla yükümlüdürler.

## **YAPILAN AR-GE FAALİYETLERİ**

Yatırımlar Departmanı tarafından yürütülen arsa, arazi ve fizibilite çalışmaları dışında başkaca bir Araştırma ve Geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

## **ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI**

Rapora söz konusu olan dönemde çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçları bulunmamaktadır.

## **MERKEZ DIŞI ÖRGÜTLER**

Nurol Residence projesinin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla Ankara'da, Nurol Tower Projesi'nin satış pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul/Çağlayan'da, Nurol Park Projesi'nin satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İstanbul Bağcılar'da ve tüm projelere destek olunması amacıyla Nurol Plaza'da İstanbul Merkez Ofisi'ne bağlı birer satış ofisi hizmet vermektedir.

## **VI RİSK YÖNETİMİ**

Yönetim Kurulu risk yönetimine ilişkin faaliyetlerini kendi üyelerinden oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi vasıtasıyla gözetir. Riskin erken Saptanması komitesi söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim ve tam tasdik işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından, iç ve dış araştırma ve analiz raporlarından yararlanır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar değerlendirilmiştir. Bu kapsamda iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır. Yeni risk türleri tanımlanarak potansiyel riskler belirlenmekte ve riskleri önleyici tedbirler konusunda çalışmalar yapılmaktadır. Söz konusu risklerin yönetilmesine ilişkin olarak Şirket üst yönetimi tarafından gerekli tedbirlerin alınması ve kontrol sistemlerinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Bu kapsamda riskler, Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat/uygulama değişiklikleri, sektördeki arz talep durumu gibi dışsal faktörler olarak sayılabilir. Şirket, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir.

## **VII ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLEN DİĞER HUSUSLAR**

1) Yönetim Kurulumuzun 31.01.2018 tarihinde 2018/02 sayılı kararıyla 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğinin 'Yatırımcı İlişkileri Bölümü' Başlıklı 11.nci maddesi uyarınca bölümün faaliyetlerine ilişkin rapor incelenmiş ve yapılan faaliyetlerin tebliğin 11/5 fıkrasında yer alan görevlere uygun olarak gerçekleştirildiğine oy birliğiyle karar verilmiştir.

2) 6102 Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi Kapsamında 2016 Yılı Faaliyet yılı için hazırlanan şirketimizin Bağlı Şirket Raporu 30.03.2018 tarihli ve 2018/10 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla çıkartılmış ve kabul edilmiştir.

## VIII PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR -Ekspertiz Raporu Özetleri

### KARUM İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ



## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Nuroi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 10 Kasım 2017 tarih ve 004 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 25 Aralık 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 29 Aralık 2017
<b>Raporlama Süresi</b>	: 4 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2017/NUROLGYO/004
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Gaziosmanpaşa Mahallesi, İran Caddesi, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, No: 21, Kat: 4. Çarşı, No: 439, Çankaya / ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 138 pafta, 2944 ada, 21 no'lu parselde kayıtlı 439 no'lu bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nuroi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Hallihazırda boş durumdadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmaz üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi Alanı" Plan notları: Emsal (E): 3,35 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Ofis/Büro

### TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazın Pazar Değeri	Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri
Pazar Yaklaşımı	420.000,-TL	2.500,-TL
Gelir Yaklaşımı	---	---
Maliyet Yaklaşımı	---	---
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>420.000,-TL</b>	<b>2.500,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

1 *A. N. H.*

RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/004



**NUROL PARK PROJESİ****YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 10 Aralık 2017 tarih ve 007 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 26 Aralık 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 29 Aralık 2017
<b>Raporlama Süresi</b>	: 3 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2017/NUROLGYO/007
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Pazar değeri tespiti

**GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER**

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: 15 Temmuz Mahallesi, Gülbahar Caddesi, No: 45, Bahar Caddesi, No: 41, 43 ve 45, Nurol Park Sitesi, A, B, C, D, E, F, G, H, J ve K Blok, Toplam 765 Adet Bağımsız Bölüm, Bağcılar / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kırazlı Köyü, Güneşli Çiftliği Mevki, 245DS4B pafta, 3153 adada konumlu 55.268,17 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 14 no'lu parsel üzerinde yer alan A, B, C, D, E, F, G, H, J ve K bloklardaki toplam 765 Adet Bağımsız Bölüm
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Değerlemeye konu bağımsız bölümlerden dükkan ve ofis olanlar kısmen dolu, daireler ise boş durumdadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejanti: "Prestij Hizmet Alanı", Plan notları: TAKS: 0,50 ve KAKS: 2,00
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Konut, ofis ve dükkan olarak kullanılması

**TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)**

Kullanılan Yöntemler	Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	681.450.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>681.450.000,-TL</b>

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

1

A

Ba

RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/007

**NUROL PLAZA****YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 10 Kasım 2017 tarih ve 002 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 26 Aralık 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 29 Aralık 2017
<b>Raporlama Süresi</b>	: 3 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2017/NUROLGYO/002
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

**GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER**

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurool Plaza, No: 257, B Blok, 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler, Sarıyer/İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 4064 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 27, 28, 33, 34, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 57, 58, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler.
<b>Sahibi</b>	: Nurool Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: 27, 28, 33, 34, 117 ve 118 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadır. 39 ve 40 no'lu bağımsız bölümler mal sahibi tarafından ofis, 45, 46, 51, 52, 57 ve 58 no'lu bağımsız bölümler ise kiracıları tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejanti: "Ticaret Alanı (T2)", Plan notları: TAKS: 0,40 ve Emsal: 2,00
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Ofis/büro

**TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ VE PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)**

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	391.1000,-TL	61.520.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---	61.835.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı	---	---
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>391.100,-TL</b>	<b>61.520.000,-TL</b>

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

<sup>1</sup> A.U. M.K. RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/002

**NUROL RESIDENCE****YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 10 Kasım 2017 tarih ve 005 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 25 Aralık 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 29 Aralık 2017
<b>Raporlama Süresi</b>	: 4 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2017/NUROLGYO/005
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

**GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER**

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence, Koza Sokak, No: 126, A Blok, 5 adet bağımsız bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet bağımsız bölüm, Vedat Dalokay Caddesi, No: 111, C Blok, 11 adet bağımsız bölüm, Açın Caddesi, No: 1, (37 no'lu Bağımsız Bölüm/Bağ evi), Çankaya / ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Ankara İl, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı, A Blok'ta 2, 6, 8, 10 ve 11 no'lu, B Blok'ta 1, 4 ve 5 no'lu, C Blok'ta 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32 ve 35 no'lu bağımsız bölümler ile 37 bağımsız bölüm numaralı büro (Bağ evi)
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Bkz. Rapor / 5.1. Konum ve Çevre Özellikleri
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat nizamı: blok nizam ve hmaks: 38 m.
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Mesken / ofis

**TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ VE PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)**

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	179.590,-TL	31.500.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---	---
Maliyet Yaklaşımı	---	---
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>179.590,-TL</b>	<b>31.500.000,-TL</b>

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

**NUROL TOWER****YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 10 Kasım 2017 tarih ve 006 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 26 Aralık 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 29 Aralık 2017
<b>Raporlama Süresi</b>	: 3 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2017/NUROLGYO/006
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Pazar değeri tespiti

**GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER**

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İzzetpaşa Mahallesi, Yeni Yol Caddesi, Lale Sokak, No: 2, Nurol Tower, 194 adet bağımsız bölüm, Şişli/İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 246DY1C pafta, 9773 ada, 6.842 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 3 no'lu parselde kayıtlı 194 adet bağımsız bölüm.
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Dükkanlar kısmen kiracıları tarafından kullanılmakta olup, diğer bağımsız bölümler boş durumdadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Turizm Tesis Alanı", Plan notları: Emsal (E): 3,00, Hmax: Serbest
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Bkz. Rapor / 5.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi"

**TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)**

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	547.510.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>547.510.000,-TL</b>

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

<sup>1</sup> A.U. *M.H.* RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/006

**NUROL LIFE PROJESİ****YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 10 Kasım 2017 tarih ve 008 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 26 Aralık 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 29 Aralık 2017
<b>Raporlama Süresi</b>	: 3 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2017/NUROLGYO/008
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Pazar değerinin tespiti

**GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER**

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Nurol Life Projesi, Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No: 122, Toplam 259 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Köyü, 4 pafta, 3 adada konumlu 9.525,68 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 54 no'lu parsel üzerinde yer alan Nurol Life Projesi bünyesindeki toplam 259 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Bkz. Rapor / 4.1. Mülkiyet Durumu
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Değerlemeye konu bağımsız bölümler boş durumdadır.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Ofis ve konut

**TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)**

Kullanılan Yöntemler	Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	501.335.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>501.335.000,-TL</b>

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

## OASİS AVM



## YÖNETİCİ ÖZETİ

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 10 Kasım 2017 tarih ve 003 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 25 Aralık 2017
<b>Raporlama Süresi</b>	: 29 Aralık 2017
<b>Rapor No</b>	: 4 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2017/NUROLGYO/003
<b>Raporun Türü</b>	: Tam Mülkiyet
	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

## GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Oasis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Kıbrıs Şehitleri Caddesi, 103, 121, 125, 132, 133, 134, 135, 142, 225, 255, 258, 421 ve 425 no'lu dükkanlar, Bodrum / MUĞLA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Muğla ili, Bodrum ilçesi, Yeniköy Mahallesi, Göktepe Mevkii, N18-C-24-A-1-C pafta, 1050 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 14, 45, 58, 62 ve 80 no'lu bağımsız bölümler ile N18-C-24-A-1-C pafta, 1051 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 20, 33, 48, 49, 50, 51, 82 ve 115 no'lu bağımsız bölümler
<b>Sahibi</b>	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Ticaret Alanı", Plan notları: TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Mağaza

## TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ VE PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	85.400,-TL	10.560.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı	---	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	---	---
<b>Nihal Değer Takdiri</b>	<b>85.400,-TL</b>	<b>10.560.000,-TL</b>

## RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALİ (SPK Lisans Belge No: 401880)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

1 *A. K.*

RAPOR NO: 2017/NUROLGYO/003

## Şirket Portföyü ve Sınırlamalarına Uyum

### 30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 23. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	13.897.058	12.418.871
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.510.366.486	1.557.734.478
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	10.565
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>239.921.045</b>	<b>270.846.593</b>
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.764.184.589</b>	<b>1.841.010.507</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	904.452.078	841.050.718
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	62.048.214	1.531
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	110.957.694	217.473.068
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>686.726.603</b>	<b>782.485.190</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.764.184.589</b>	<b>1.841.010.507</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	13.887.722	12.413.943
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	8.702.753	1.501.808
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	4.943.175	7.708.138

#### 23. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
<b>1</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
<b>2</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%85,61	%84,61	Asgari %51
<b>3</b> Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,79	%0,67	Azami %49
<b>4</b> Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
<b>5</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
<b>6</b> İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
<b>7</b> Borçlanma sınırı (*) (**)	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%873,07	%383,20	Azami %500
<b>8</b> Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,79	%0,67	Azami %10
<b>9</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,28	%0,42	Azami %10

(\*) Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 6.460.382 TL tutarında kullanılan kredileri kapsamında blokeli mevduatı mevcuttur. Bu tutar ilgili kredi tutarından netlenerek "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmiştir.

(\*\*) Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 70.447.849 TL (31 Aralık 2017: 76.241.940 TL) tutarında garantörlük sözleşmesi kapsamındaki gerçekleştirmiş olduğu konut satışı bulunmakta olup, söz konusu tutar "Gayrinakdi Krediler" ve "Borçlanma Sınırı" hesaplamasına dahil edilmemiştir (Not 12).

## **IX FİNANSAL TABLOLAR**

### **FİNANSAL TABLO VE RAPORLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

#### **Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

#### **TMS'ye uygunluk beyanı**

Şirket finansal tabloları Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

#### **Fonksiyonel ve raporlama para birimi**

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

#### **Şirket'in taraf olduğu davalar**

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu 151 dava bulunmaktadır.Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Şirket'in finansal tablolarında 1.619.458 TL karşılık ayrılmıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Nurol Tower projesinin yer aldığı taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatının iptali için gerçek kişiler tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 3.İdare Mahkemesinin 2014/656 Esas sayılı dosyası ile açılan iptal davasına, davalılar yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş olup, karar temyiz edilmiştir. Davaya ilişkin dosyanın Danıştay'dan dönüşü beklenmektedir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2017/767 Esas sayılı dosyası ile açılan davada, TOKİ tarafından İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy, 9773 ada, 1-2 parsellere ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin iptali talep edilmiş, bahsi geçen taşınmaz üzerinde Nurol Tower projesi inşa edilmiş olduğundan davaya davalı TOKİ yanında müdahil olunmuştur. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, karara itiraz edilmiştir. Dosya temyiz incelemesi Danıştay'da devam etmektedir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği düşünülmektedir.



**FİNANSAL DURUM****FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN YÖNETİM ANALİZİ VE DEĞERLENDİRMESİ**

Şirket'in 30 Haziran 2018 itibarıyla toplam aktif büyüklüğü 1.764.184.589 TL olup (31 Aralık 2017: 1.841.010.507 TL), 2018 yılı ilk 6 ay Hasılat'ı 125.171.758 TL'dir (30 Haziran 2017: 110.788.770 TL). Şirket'in 30 Haziran 2018 itibarıyla Net Dönem Zararı -106.466.144TL (30 Haziran 2017 : Net Dönem Karı 4.435.759 TL) olarak gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 645.498.258 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.082.485.481 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. Şirket borçlanma sınırına uyum konusunu yakından takip etmekte olup sene sonu itibarıyla uyumun sağlanması için öngörülen planlar üzerinde çalışmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları yaklaşık 1.510.366.486 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir. Herhangi bir nakit sıkışıklığında satış, ipotek ya da alternatif başka yöntemler Şirket tarafından değerlendirilecektir.

Şirket'in Nurol Tower, Nurol Park ve Nurol Life Projeleri ile ilgili olarak, satışı gerçekleştirilmemiş olan ve bu çerçevede nakdi giriş yaratacak konut adedi sırasıyla 118, 327 ve 203'dür. Nurol Tower Projesi kapsamında konut teslimlerine devam edilmekte olup, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 150 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Park Projesi kapsamında, 2016 yılı Temmuz ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 968 adet konut teslim edilmiştir. Nurol Life Projesi kapsamında ise 2017 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut teslimlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 187 adet konut teslim edilmiştir. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in teslim ve kiralama faaliyetleri devam etmektedir. Şirket, söz konusu projelerden bu çerçevede önemli tutarlarda nakit elde edileceğini öngörmektedir.

Şirket, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip ettiği Nurol Tower, Nurol Life ve Nurol Park Projesi ticari ünitelerine ilişkin kiralama faaliyetleri ile ilgili çalışmaları sürdürmekte olup, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla önemli bir kısmı ile kiralama konusunda mutabakata varmıştır. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerden önemli tutarlarda kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

**Şirket'in Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Kurulunun Değerlendirmeleri ve Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler:**

Şirket' in net işletme sermayesinin doğurduğu fon ihtiyacının karşılanması için gerekli olabilecek yeni fonların temininde, mevcut borçların yeniden yapılandırılmasında ve borçlanmalara ilişkin sözleşmelerin gerektirdiği şartların sağlanmasında ana hissedar Nurol İnşaat, Şirket'e tam destek sağlamaya devam edeceğini taahhüt etmiştir.

Bu çerçevede, Şirket'in likiditeye yönelik mevcut kaynakları yeterli olup, projekte edilen nakit akımları için ek kaynağa ihtiyacı bulunmayacağı kanaatindedir.

**IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)****NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Smırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DONEN VARLIKLAR</b>		<b>645.498.258</b>	<b>895.728.538</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	13.938.636	12.470.059
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	4,6	228.815	253.352
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	50.150.064	74.553.180
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	4	-	10.565
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		2.632.214	6.009.371
Stoklar	7	549.340.856	770.889.478
Peşin ödenmiş giderler	8	16.101.332	19.023.818
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	13	104.617	131.908
Diğer dönen varlıklar	13	13.001.724	12.386.807
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.118.686.331</b>	<b>945.281.969</b>
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	5.622.166	8.386.600
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.593.269	1.264.747
Maddi duran varlıklar		3.608.661	3.649.105
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	961.025.630	786.845.000
Peşin ödenmiş giderler	8	13.544.770	15.365.294
Diğer duran varlıklar	13	133.291.835	129.771.223
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.764.184.589</b>	<b>1.841.010.507</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.082.485.481</b>	<b>1.145.411.307</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	10	151.078.677	151.442.418
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10	183.877.357	223.223.706
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,6	598.065.971	591.227.508
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	46.661.756	63.088.151
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		297.990	140.060
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4	62.048.214	1.531
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		454.295	416.360
Ertelemiş gelirler	8	26.335.333	94.025.114
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		158.014	158.014
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	13.192.489	20.797.708
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	315.385	890.737
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>570.741.414</b>	<b>478.126.132</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	10	569.496.044	466.384.594
Ertelemiş gelirler	8	985.117	11.503.074
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		260.253	238.464
<b>OZKAYNAKLAR</b>		<b>110.957.694</b>	<b>217.473.068</b>
Odenmiş sermaye	14	80.000.000	80.000.000
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14	100.000.000	100.000.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(31.477)	
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>	14		17.753
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları/kazançları</i>	14	(31.477)	17.753
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	4.802.656	4.802.656
Geçmiş yıllar karı		32.652.659	21.582.841
Net dönem karı/(zararı)		(106.466.144)	11.069.818
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.764.184.589</b>	<b>1.841.010.507</b>

**IX FİNANSAL TABLOLAR (devamı)****NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 HAZİRAN 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot referansları</i>	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	15	125.171.758	61.211.918	110.788.770	56.586.836
Satışların maliyeti (-)	15	(86.864.704)	(43.286.150)	(69.629.417)	(40.709.175)
<b>Brüt kar</b>		<b>38.307.054</b>	<b>17.925.768</b>	<b>41.159.353</b>	<b>15.877.661</b>
Pazarlama giderleri (-)	16	(7.451.239)	(4.266.474)	(12.735.739)	(6.764.099)
Genel yönetim giderleri (-)	16	(12.258.124)	(5.790.457)	(3.620.128)	(1.738.018)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		37.578.813	8.128.831	57.612.689	31.415.784
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(21.714.569)	(12.960.541)	(34.459.164)	(5.402.037)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>34.461.935</b>	<b>3.037.127</b>	<b>47.957.011</b>	<b>33.389.291</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		19.500	-	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		-	-	(50.000)	-
<b>Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı</b>		<b>34.481.435</b>	<b>3.037.127</b>	<b>47.907.011</b>	<b>33.389.291</b>
Finansman geliri	18	920.016	907.838	334.283	151.165
Finansman gideri (-)	18	(141.867.595)	(94.885.348)	(43.805.535)	(9.672.214)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>(106.466.144)</b>	<b>(90.940.383)</b>	<b>4.435.759</b>	<b>23.868.242</b>
Dönem vergi geliri/(gideri)	19	-	-	-	-
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>(106.466.144)</b>	<b>(90.940.383)</b>	<b>4.435.759</b>	<b>23.868.242</b>
Adi pay başına kazanç/(kayıp)	20	(1,3308)	(1,1368)	0,0554	0,2983
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(49.230)</b>	<b>(23.279)</b>	<b>(21.249)</b>	<b>(12.249)</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(49.230)	(23.279)	(21.249)	(12.249)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(106.515.374)</b>	<b>(90.963.662)</b>	<b>4.414.510</b>	<b>23.855.993</b>